
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0320-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-773)

PROPIEDADES

VOTO 0453-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cuatro minutos del veintidós de octubre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el señor Miguel Évila Salazar, abogado, con cédula de residencia 159100237315, vecino de Cartago, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:14 del 23 de febrero de 2021.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inició de oficio, con base en lo ordenado en resolución de las 13:15 horas del 07 de setiembre de 2018, dictada en el expediente 2018-022-RIM, resolución en la que se conoció el informe técnico DRI-CTE-03-0083-2018 de 04 de julio de 2018, que señala la existencia de inconsistencias en los estados parcelarios de la finca del Partido de San José, matrícula 86270 y sus segregaciones.

El objeto de la investigación es en razón de que la finca de San José matrícula 86270 nació con una medida de 52.844,44 m² y se le segregaron en el Sistema Tradicional de Tomos dos fincas con una medida de 20.966,88 m² cada una, quedando un resto de 10.910.68 m², sin embargo al trasladarse la finca del Sistema Tradicional de Tomos al Sistema Mecanizado de Folio Real, por error la misma fue publicitada con la medida original **52.844,44 m² (sin restarle la medida de las dos segregaciones previamente citadas)**, con ese error en la medida, la finca 1-86270 fue objeto de una serie de segregaciones que sumadas superan el área que jurídicamente le correspondía.

Por lo anterior, mediante las resoluciones dictadas a las 13:15 horas del 7 de setiembre y a las 14:15 horas del 11 de setiembre ambas del 2018, la Asesoría Jurídica de ese registro autorizó la apertura del expediente administrativo, con el fin de realizar las investigaciones correspondientes con relación a la finca del Partido de San José matrícula 86270 y sus segregaciones y ordenó cautelar las fincas del Partido de San José, matrículas 86270, 392680 y 505047 y a los planos SJ-625314-2000 y SJ-619916-2000 con una nota de advertencia administrativa, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito. Además, se solicitó ampliar el informe DRI-CTE-03-0083-2018 de 04 de julio de 2018, en cuanto a las segregaciones de la finca de San José matrículas 86270.

Por oficio DRI-CTE-03-0200-2018 de 04 de octubre de 2018, suscrito por el funcionario Rafael Jiménez Arce, del Subproceso de Conciliación Catastral del Departamento Técnico Catastral, del Registro Inmobiliario, se emite el informe técnico solicitado.

Según resolución emitida a las 12:00 horas del 23 de octubre de 2018, se amplía las medidas cautelares, consignando nota de advertencia sobre las fincas de la

provincia de San José, matrículas 386065, 387262, 431199, 431200, 574290, 582475, 609553, 627151, 634410, 634716, 634717, 674793, 691538, 505045, 505046, 505048, 670038, 678718, 678936, 681289, 684234, 638012 y 640022. Asimismo, por resolución de las 10:24 del 13 de marzo del 2020, se amplía el estudio a la finca 697280, consignándole nota de advertencia administrativa.

Mediante resoluciones dictadas a las 15:10 horas del 12 de noviembre de 2018, 11:06 horas del 20 de marzo de 2020, 15:41 horas del 21 de mayo de 2020 y 13:04 horas del 20 de octubre de 2020, se confirió audiencia a los interesados.

Una vez finalizado este procedimiento el Registro Inmobiliario, concluyó que la finca de San José matrícula 86270 presenta inconsistencias, así como las fincas nacidas por segregación de lotes de esa misma finca, por lo que mediante resolución dictada a las 12:14 del 23 de febrero de 2021 resolvió:

I.- Consignar **INMOVILIZACIÓN** en las fincas del Partido de **SAN JOSÉ** números OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA (86270), TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SESENTA Y CINCO (386065), TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS (387262), TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA (392680), CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE (431199), CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS (431200), QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA (574290), QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (582475), SEISCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES (609553), SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO (627151), SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIEZ (634410),

SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS DIECISEIS (634716), SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS DIECISIETE (634717), SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES (674793), SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO (691538), QUINIENTOS CINCO MIL CUARENTA Y CINCO (505045), QUINIENTOS CINCO MIL CUARENTA Y SEIS (505046), QUINIENTOS CINCO MIL CUARENTA Y SIETE (505047), QUINIENTOS CINCO MIL CUARENTA Y OCHO (505048), SEISCIENTOS SETENTA MIL TREINTA Y OCHO (670038), SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECIOCHO (678718), SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS (678936), SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (681289), SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO (684234), SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOCE (638012), SEISCIENTOS CUARENTA MIL VEINTIDÓS (640022), SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA (697280); así como los planos SJ - NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE - MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (SJ-966847-1991), SJ - NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO - MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (SJ-966845-1991), SJ - SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CATORCE- DOS MIL (SJ-625314-2000), SJ - NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE - MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (SJ-954897-1991), SJ - CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS - MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (SJ-132486-1993), SJ- OCHOCIENTOS TRECE MIL OCHENTA Y

NUEVE - DOS MIL DOS (SJ-813089-2002), SJ-CIENTO TREINTA MIL QUINIENTOS VEINTISEIS - MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (SJ-130526-1993), SJ-UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO - DOS MIL NUEVE (SJ-1341195-2009), SJ - OCHOCIENTOS TRECE MIL SETENTA Y CUATRO - DOS MIL DOS (SJ-813074-2002), SJ - UN MILLON SEISCIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA - DOS MIL DOCE (SJ-1626670-2012), SJ - UN MILLON SEISCIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS CUARENTA - DOS MIL DOCE (SJ-1621340-2012), SJ - UN MILLON SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL VEINTISEIS - DOS MIL DOCE (SJ-1629026-2012), SJ - UN MILLON NOVECIENTOS CUATRO MIL TREINTA Y UNO - DOS MIL DIECISEIS (SJ-1904031-2016), SJ - DOS MILLONES VEINTE MIL TRESCIENTOS ONCE - DOS MIL DIECISIETE (SJ-2020311-2017), SJ - SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO - DOS MIL (619918-2000)- SJ - SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE - DOS MIL (619917-2000) - SJ - SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISEIS - DOS MIL (619916-2000)- SJ - SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE- DOS MIL (619919-2000)- SJ - UN MILLON OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NUEVE - DOS MIL QUINCE (SJ-1867909-2015), SJ - UN MILLON NOVECIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA - DOS MIL DIECISEIS (SJ-1906970-2016), SJ - UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CATORCE - DOS MIL DIECISEIS (SJ-1942314-2016), SJ - UN MILLON NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE - DOS MIL DIECISIETE (SJ-1965699-2017), SJ - UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS - DOS MIL DIECISIETE (SJ-1951736-2017), SJ - UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO

MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE - DOS MIL TRECE (SJ-1654199-2013),
SJ - UN MILLON SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA
Y TRES - DOS MIL TRECE (SJ-1676173-2013) y SJ- DOS MILLONES
SETENTA MIL VEINTITRES - DOS MIL DIECIOCHO (SJ-2070023-2018).

Inconforme con lo resuelto por el registro de origen, el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, señor Miguel Évila Salazar, apeló la resolución relacionada y manifestó:

1. Señala que la inmovilización ordenada sobre los bienes del Partido de San José con matrícula de folio real 609553, a nombre del señor Jorge Arturo Navarro Zúñiga, la que responde a dos hipotecas en favor de su representado y 640022, que responde a un crédito hipotecario; debido a que la inconsistencia no fue causada por actuación imputable a su representado, resulta un perjuicio para su patrimonio.
2. La actuación del Banco que representa ha sido de buena fe, diligente y congruente amparado al principio de publicidad registral, su representado fue inducido a error invencible "error communis facit ius" toda vez que, al momento de constituirse los créditos a su favor, no existía advertencia administrativa alguna, misma que fue anotada en el Registro en fechas posteriores.
3. Considera que incluso en el "por tanto" de la resolución del Registro de primera instancia, se resolvió consignar inmovilización en los asientos registrales de las fincas del Partido de San José 609553 y 640022 y en los asientos catastrales SJ-1341195-2009 y SJ-1676173-2013, por considerar que nacieron fuera del título de su finca madre, lo cual señala, no es resorte de su representado, dejando de lado la posibilidad de mantener una anotación menos gravosa como lo sería un aviso catastral; por lo que solicita

sea acogido el recurso de apelación en todos sus extremos y se revoque la resolución recurrida.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando cuarto de la resolución venida en alzada

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El principio de fe pública registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros al establecer la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extraregistral).

Es por este motivo que el Reglamento del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: *De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento* en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, y una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en el artículo 2 inciso j de la Ley n.º 9602; dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.

En este mismo sentido, en el Título III del citado reglamento, denominado *Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral* ha sido previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es "...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral..." (artículo 35), este procedimiento será, en lo que no se le oponga, igual al de la gestión administrativa descrito en el capítulo III, título II del reglamento de citas (artículo 38), se regula en el artículo 36 y su fin es:

sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados.

Con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo reglamento la

define como un procedimiento mediante el cual

...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...

En otras palabras, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia en la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos.

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, el funcionario registral puede corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando realice esa corrección con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. Sin embargo, se debe garantizar que con esta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

Ahora bien, la medida cautelar administrativa de **inmovilización**, tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia:

Artículo 28. La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta (sic) delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.

De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alza y con fundamento en los informes técnicos **DRI-CTE-03-0083-2018** de 04 de julio de 2018 y **DRI-CTE-03-0200-2018** de 04 de octubre de 2018, que señalan la existencia de inconsistencias en el estado parcelario de la finca del Partido de San José, matrícula 86270 y sus segregaciones, ha quedado demostrado que la finca de San José matrícula 86270 nació con una medida de **52.844,44 m²** y se le segregaron en el Sistema Tradicional de Tomos dos fincas, matriculas 88294 y 88296 con una medida de 20.966,88 m² cada una, quedando un resto de **10.910.68 m²**, no obstante, al trasladarse la finca 86270 del Sistema Tradicional de Tomos al Sistema Mecanizado de Folio Real, por error la misma fue publicitada con la medida original **52.844,44 m²**, sin aplicar la disminución en el área provocada por la segregación de las fincas 88294 y 88296.

Con ese error en la medida, se practicaron una serie de segregaciones, cuya sumatoria de las áreas de cada una de las fincas originadas, arrojan un total de

47460,31 m², no obstante, la finca madre desde el punto de vista registral solo disponía de **10910,68 m²**, lo que implica que se dispuso de 4 veces más de la medida que legalmente le correspondía, conforme al tracto sucesivo objetivo del inmueble.

El nacimiento de las siguientes fincas: trescientos ochenta y seis mil sesenta y cinco (**386065**), trescientos ochenta y siete mil doscientos sesenta y dos (**387262**), trescientos noventa y dos mil seiscientos ochenta (**392680**), cuatrocientos treinta y un mil ciento noventa y nueve (**431199**), cuatrocientos treinta y un mil doscientos (**431200**), quinientos setenta y cuatro mil doscientos noventa (574290), quinientos ochenta y dos mil cuatrocientos setenta y cinco (**582475**), seiscientos nueve mil quinientos cincuenta y tres (**609553**), seiscientos veintisiete mil ciento cincuenta y uno (**627151**), seiscientos treinta y cuatro mil cuatrocientos diez (**634410**), seiscientos treinta y cuatro mil setecientos dieciséis (634716), seiscientos treinta y cuatro mil setecientos diecisiete (**634717**), seiscientos setenta y cuatro mil setecientos noventa y tres (**674793**), seiscientos noventa y un mil quinientos treinta y ocho (**691538**), quinientos cinco mil cuarenta y cinco (**505045**), quinientos cinco mil cuarenta y seis (**505046**), quinientos cinco mil cuarenta y siete (**505047**), quinientos cinco mil cuarenta y ocho (**505048**), seiscientos setenta mil treinta y ocho (**670038**), seiscientos setenta y ocho mil setecientos dieciocho (**678718**), seiscientos setenta y ocho mil novecientos treinta y seis (**678936**), seiscientos ochenta y un mil doscientos ochenta y nueve (**681289**), seiscientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cuatro (**684234**), seiscientos treinta y ocho mil doce (**638012**), seiscientos cuarenta mil veintidós (**640022**), seiscientos noventa y siete mil doscientos ochenta (**697280**); se dio arrastrando una patología, pues no existía medida suficiente que sustentara el nacimiento de las fincas relacionadas, esas fincas nacieron fuera del título de la finca madre; por lo que la medida cautelar de inmovilización ordenada por el

Registro de primera instancia es avalada por este Tribunal.

Esa situación puede verse en la siguiente imagen que se encuentra contenida en el informe catastral **DRI-CTE-03-0200-2018**, corresponde a los planos hijos de montaje de la finca del Partido de San José número OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA (86270), para un total de 14 segregaciones

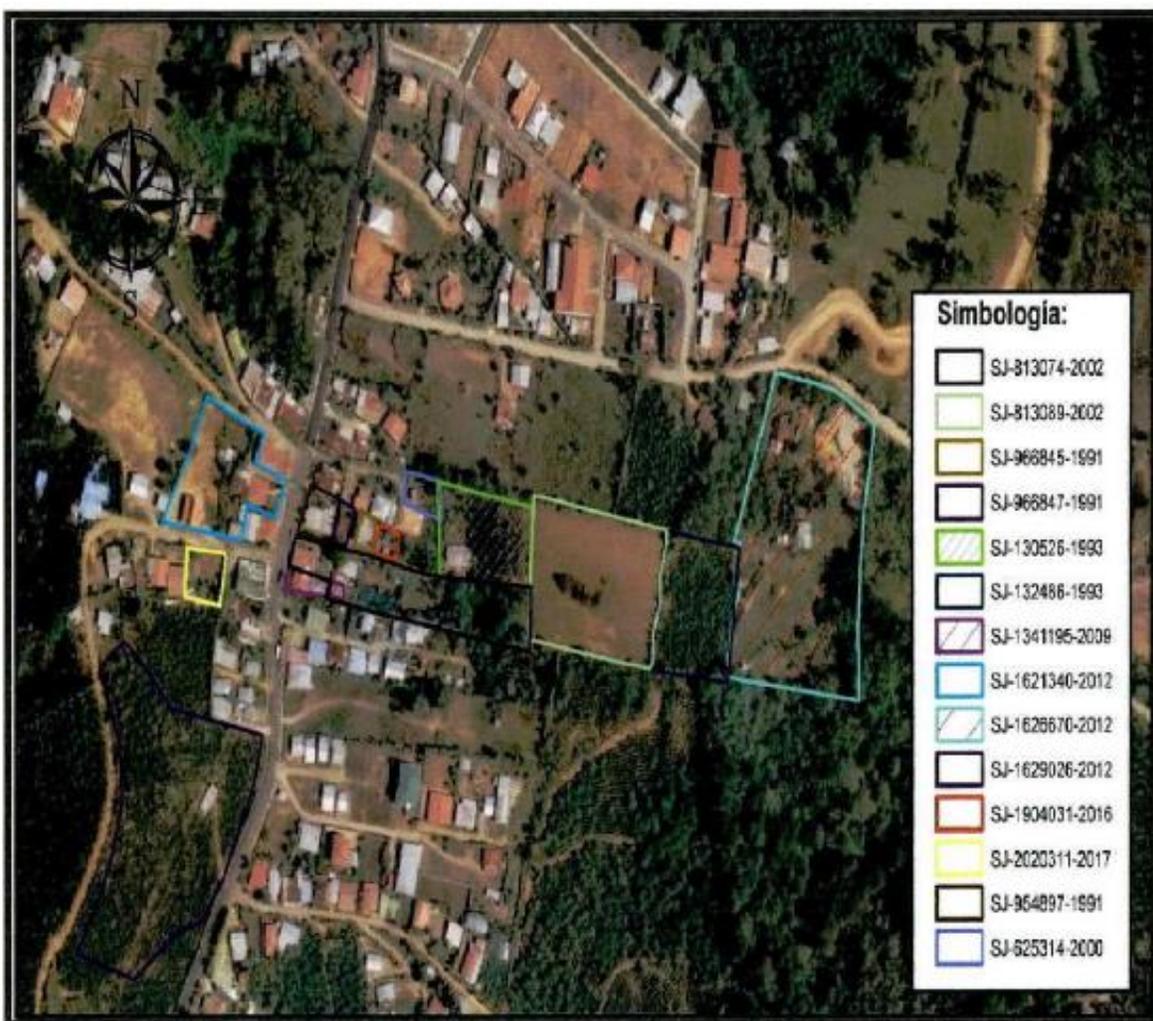


Figura 3. Planos hijos solicitados de montaje relacionados a la finca 1-86270.

Los informes técnicos catastrales evidencian la existencia de una inexactitud en los asientos registrales y catastrales señalados, con el uso de una medida superior en las segregaciones practicadas a las que registralmente le correspondía, por lo cual y con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este órgano de alzada que esta situación amerita la consignación de una medida cautelar administrativa en las fincas y planos que son objeto de este procedimiento, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes que afectan a estos asientos, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente hasta que sean saneados.

Respecto de los agravios del recurrente, no procede su consideración en cuanto a que la inmovilización de los asientos registrales es contraria a derecho ya que como se desarrolló de forma amplia en esta resolución, ante alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario publicitar alguna medida cautelar administrativa en este caso de **inmovilización**, dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias, y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares, tal y como se determinó en el presente asunto; la gestión administrativa es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros de que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible en esa sede.

Además, con las medidas cautelares administrativas se da aviso a eventuales interesados de la existencia de una inconsistencia en los asientos registrales y catastrales, pero se mantienen las titularidades correspondientes, es decir que para el caso bajo estudio no se modifica y se mantiene incólume el derecho como

acreedor del Banco Popular en los gravámenes hipotecarios inscritos que constan en las fincas 609553 y 640022 de San José.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas y por constatarse las inconsistencias de los estados parcelarios en las fincas de San José y sus respectivos planos números: ochenta y seis mil doscientos setenta (86270), trescientos ochenta y seis mil sesenta y cinco (386065), trescientos ochenta y siete mil doscientos sesenta y dos (**387262**), trescientos noventa y dos mil seiscientos ochenta (**392680**), cuatrocientos treinta y un mil ciento noventa y nueve (**431199**), cuatrocientos treinta y un mil doscientos (**431200**), quinientos setenta y cuatro mil doscientos noventa (**574290**), quinientos ochenta y dos mil cuatrocientos setenta y cinco (**582475**), seiscientos nueve mil quinientos cincuenta y tres (**609553**), seiscientos veintisiete mil ciento cincuenta y uno (**627151**), seiscientos treinta y cuatro mil cuatrocientos diez (**634410**), seiscientos treinta y cuatro mil setecientos dieciséis (**634716**), seiscientos treinta y cuatro mil setecientos diecisiete (**634717**), seiscientos setenta y cuatro mil setecientos noventa y tres (**674793**), seiscientos noventa y un mil quinientos treinta y ocho (**691538**), quinientos cinco mil cuarenta y cinco (**505045**), quinientos cinco mil cuarenta y seis (**505046**), quinientos cinco mil cuarenta y siete (**505047**), quinientos cinco mil cuarenta y ocho (**505048**), seiscientos setenta mil treinta y ocho (**670038**), seiscientos setenta y ocho mil setecientos dieciocho (**678718**), seiscientos setenta y ocho mil novecientos treinta y seis (**678936**), seiscientos ochenta y un mil doscientos ochenta y nueve (**681289**), seiscientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cuatro (**684234**), seiscientos treinta y ocho mil doce (**638012**), seiscientos cuarenta mil veintidós (**640022**), seiscientos noventa y siete mil doscientos ochenta (**697280**); así como los planos SJ - novecientos sesenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete - mil novecientos noventa y uno (**SJ-966847-1991**), SJ

- novecientos sesenta y seis mil ochocientos cuarenta y cinco - mil novecientos noventa y uno (**SJ-966845-1991**), SJ - seiscientos veinticinco mil trescientos catorce- dos mil (**SJ-625314-2000**), SJ - novecientos cincuenta y cuatro mil ochocientos noventa y siete - mil novecientos noventa y uno (**SJ-954897-1991**), SJ - ciento treinta y dos mil cuatrocientos ochenta y seis - mil novecientos noventa y tres (**SJ-132486-1993**), SJ- ochocientos trece mil ochenta y nueve - dos mil dos (**SJ-813089-2002**), SJ-ciento treinta mil quinientos veintiséis - mil novecientos noventa y tres (**SJ-130526-1993**), SJ-un millón trescientos cuarenta y un mil ciento noventa y cinco - dos mil nueve (**SJ-1341195-2009**), SJ - ochocientos trece mil setenta y cuatro - dos mil dos (**SJ-813074-2002**), SJ - un millón seiscientos veintiséis mil seiscientos setenta - dos mil doce (**SJ-1626670-2012**), SJ - un millón seiscientos veintiún mil trescientos cuarenta - dos mil doce (**SJ-1621340-2012**), SJ - un millón seiscientos veintinueve mil veintiséis - dos mil doce (**SJ-1629026-2012**), SJ -un millón novecientos cuatro mil treinta y uno - dos mil dieciséis (**SJ-1904031-2016**), SJ - dos millones veinte mil trescientos once - dos mil diecisiete (**SJ-2020311-2017**), SJ - seiscientos diecinueve mil novecientos dieciocho - dos mil (**SJ-619918-2000**), SJ - seiscientos diecinueve mil novecientos diecisiete - dos mil (**SJ-619917-2000**), SJ - seiscientos diecinueve mil novecientos dieciséis - dos mil (**SJ-619916-2000**), SJ - seiscientos diecinueve mil novecientos diecinueve- dos mil (**619919-2000**), SJ - un millón ochocientos sesenta y siete mil novecientos nueve - dos mil quince (SJ-1867909-2015), SJ - un millón novecientos seis mil novecientos setenta - dos mil dieciséis (**SJ-1906970-2016**), SJ - un millón novecientos cuarenta y dos mil trescientos catorce - dos mil dieciséis (**SJ-1942314-2016**), SJ - un millón novecientos sesenta y cinco mil seiscientos noventa y nueve - dos mil diecisiete (**SJ-1965699-2017**), SJ - un millón novecientos cincuenta y un mil setecientos treinta y seis - dos mil diecisiete (**SJ-1951736-2017**), SJ - un millón seiscientos cincuenta y cuatro mil ciento noventa y nueve - dos mil trece (**SJ-1654199-2013**), SJ - un millón seiscientos setenta y seis mil ciento setenta y tres -

dos mil trece (**SJ-1676173-2013**) y SJ- dos millones setenta mil veintitrés - dos mil dieciocho (**SJ-2070023-2018**); debe declararse sin lugar el recurso planteado por Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:14 del 23 de febrero de 2021.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:14 del 23 de febrero de 2021, la que en este acto **se confirma** en todos sus extremos. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53